

**KANTOOR VAN MEESTER ROGER VERHUE**

Doctor in de Rechten - Notaris

LEOPOLD II LAAN 149

**8458 KOKSIJDE - OOSTDUINKERKE**

**BASISAKTE**

**RESIDENTIE  
YSERA II**

**FRANSLAAN**

**NIEUWPOORT**

**BOUWHEER : N.V. KUST BOUWBEDRIJF**

**Weggevoerdenlaan 5 - 8500 Kortrijk**

## INHOUDSTAFEL.

Voorafgaandelijke uiteenzetting : p. 1 tot en met 8

Hoofdstuk I : onroerend statuut.

Sectie een : Bepaling - Draagwijdte : p. 9

Sectie twee : beschrijving van het gebouw : p. 9 tot en met 17

Sectie drie : bijzonderheden - voorbehoud - erfdiensbaarheden : p. 18  
tot en met 26

Sectie vier : medeëigendom en privatieve eigendom : p. 27 tot en met 31

Sectie vijf : beheer van het gebouw : p. 32 tot en met 35

Sectie zes : algemene vergaderingen : p. 36 tot en met 39

Sectie zeven : verdeling van de gemene lasten en kosten : p. 40 en 41

Sectie acht : onderhoud en herstellingen : p. 42 en 43

Sectie negen : belastingen - verzekeringen : p. 44 tot en met 47

Sectie tien : bestemming van de lokalen : p. 48

Hoofdstuk II : reglement van inwendige orde..

Sectie een : inwendige orde : p. 49 en 50

Sectie twee : moraliteit en rust : p.51

Sectie drie : algemene en bijzondere lasten : p. 51

Hoofdstuk III : algemeenheden : p. 52 tot en met 55

Annexes : bouwvergunning

bijzónder lastenkohier

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ZEVEN EN TACHTIG

Op maandag twaalf oktober

Voor Ons, Meester Roger VERHUE, doctor in de rechten, notaris met standplaats te KOKSIJDE (Centrum OOSTDUINKERKE), Leopold II-laan 147.

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap "KUST BOUWBEDRIJF N.V." met maatschappelijke zetel te (8500) Kortrijk, Weggevoerdenlaan nummer 5.

Oggericht bij akte verleden voor notaris Albert DEBUCQUOY te Wevelgem in datum van éénendertig mei negentienhonderd vierenzeventig, waarvan de statuten werden gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig juni negentienhonderd vierenzeventig onder nummer 2416-17, en waarvan de maatschappelijke zetel werd overgebracht naar (8500) Kortrijk, Weggevoerdenlaan nummer 5, bij beslissing van de Raad van Bestuur gehouden in datum van zevenentwintig maart negentienhonderd éénentachtig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig mei daarna onder nummer 1039-3, en waarvan de statuten laatst werden gewijzigd blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Paul-Albert MAERTENS te Kortrijk in date van tien juni negentienhonderd vijfentachtig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf juli daarna onder nummer 850705-108.

Ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 99.545.  
B.T.W.-nummer 414.438.438.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Jacques Willy LAVERGE, bestuurder van vennootschappen, wonende en gehuisvest te (8500) Kortrijk, Ruitersweg nummer 5.

Handelend in zijn hoedanigheid van afgevaardigd-bestuurder dezer vennootschap overeenkomstig artikel elf en volgende van de laatst gewijzigde statuten zoals hierboven aangehaald.

Tot deze hoedanigheid benoemd bij beslissing van de Raad van Bestuur dezer vennootschap, gehouden in date van zes mei negentienhonderd zevenentachtig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Welke komparant Ons, Notaris, heeft verzocht akte te nemen van hetgeen volgt, te weten :

#### UITEENZETTING.

I. De komparant verklaart Ons, Notaris, eigenaar te zijn van volgend perceel bouwgrond, te weten :

STAD NIEUWPOORT.Tweede Afdeling.

Een perceel bouwgrond gelegen tussen de Franslaan, Brabantstraat en Elisalaan, bekend ten kadaster volgens titel Sektie D deel van nummer 422, nummer 423/a en nummer 424, thans bekend ten kadaster Sektie D nummer 424/b, met een totale oppervlakte van vierduizend honderd zevenennegentig vierkante meter zestig vierkante decimeter (4.197,60m<sup>2</sup>).

Palende of bepaald hebbende aan : noord : de Franslaan; oost : de Brabantstraat; zuid : de Elisalaan; en west : de Residentie YSERA Sektie I.

OPMETING.

Zoals dit perceel staat afgebeeld, samen met het perceel grond waarop de Residentie YSERA III zal opgericht worden, op het inplantingsplan (plan nummer 10 hierna genoemd) opgemaakt door architect A. GODDEERIS te Marke, Pottelbergstraat 126, op vijf februari negentienhonderd zevenentachtig, bevattende liggingsplan, situatieplan en inplantingsplan van voorschreven perceel en van het perceel waarop de Residentie YSERA III zal opgericht worden, welk plan aan deze akte zal gehecht blijven.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorochreven perceel grond behoort de komparant in deze toe om het te hebben verkregen bij aankoop uit de hand jegens de Naamloze Vennootschap "Maatschappij voor Projektontwikkeling en Promotie, afgekort BOFINEX" met zetel te Brussel (Centrum Anderlecht), in faling verklaard bij vonnis van de Rechtbank van Koophandel te Brussel in date van drieëntwintig april negentienhonderd vijfentachtig, waarbij door zelfde Rechtbank machtiging was verleend aan curator Pierre RONSE tot deze verkoop uit de hand bij vonnis van drie oktober negentienhonderd zesentachtig, blijkens akte verkoop verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van twintig februa negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achttien maart daarna boek 7323 nummer 13.

Dit perceel grond behoorde de Naamloze Vennootschap BOFINEX onder meerdere oppervlakte toe als volgt :

1. Voor een deel, hetzij het perceel grond voorheen bekend ten kadaster Sektie D nummers 422 en 424, om het te hebben verkregen bij aankoop jegens de consoorten de ROMREE de VICHENET, te weten : a) graaf Henri Albert Joseph Marie Ghislain Louis, ereminister, te Bossière, b) Marie Marguerite, zonder beroep, weduwe van de Heer André NEVE de MEVERGNIES te Brussel, en c)

Monique Ghislaine Madeleine Marie Gabrielle, zonder beroep, echtgenote van de Heer Jacques Emile Paul PARIS, te Parijs, ingevolge akte aankoop gevolgd door een akte kommandsverklaring in voordeel van de Naamloze Vennootschap BOFINEX, beide aktes verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertien oktober daarna boek 5919 nummers 26 en 27.

De consoorten de ROMREE de VICHENET waren er eigenaar van geworden om te hebben verkregen uit de nalatenschap van wijlen hun moeder, Mevrouw Marie Madeleine CROMBEZ, weduwe van de Heer Charles Graaf de ROMREE de VICHENET, te Brussel, abintestaat overleden te Brussel op één augustus negentienhonderd vijfenzeventig.

Mevrouw Marie Madeleine CROMBEZ was er eigenares van om het haar te zijn aanbeddeld blijkens akte verdeling verleden voor notaris GENIN te Doornik in date van achtentwintig april negentienhonderd tweeënveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negentien mei daarna boek 2975 nummer 17.

2. Voor een deel, hetzij het perceel grond voorheen bekend ten kadaster onder de Sektie D nummer 423/a, om het te hebben verkregen bij aankoop jegens de Heer Joseph Oscar Gustaaf MUYLE, zaakvoerder, te Middelkerke, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertien oktober daarna boek 5973 nummer 1.

De Heer Joseph MUYLE had het verkregen bij aankoop jegens de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Société Immobilière et Bureau d'Etude, d'Architecture et de Construction, afgekort SIBEAC" met zetel te Koksijde, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van negenentwintig november negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zevenentwintig december daarna boek 5662 nummer 4.

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid SIBEAC had het verkregen bij aankoop jegens de Heer Roger JEUNEHOMME en diens echtgenote Mevrouw Marie Elisa JAUSSENS, te Nieuwpoort, blijkens akte verkoop verleden voor notaris Michel VILEYN te Nieuwpoort in date van negenentwintig juli negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zeven september daarna boek 4666 nummer 11.

De echtgenoten JEUNEHOMME-JANSSENS hadden het verkregen bij aankoop jegens de Heer Lucien MADEUSPACHTER te Veurne, blijkens akte verleden voor notaris Michel VILEYN te Nieuwpoort in date van drie juni negentienhonderd éénenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op éénentwintig juli daarna boek 4126 nummer 31.

De Heer Lucien MADEUSPACHTER had het aangekocht van de echtgenoten Georges JAQUET-DEDEYSTERE te Vedrin, ingevolge akte verleden voor notaris Pierre DENIS te Nieuwpoort in date van tien maart negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negentwintig maart daarna boek 3101 nummer 2.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN.

De akte verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van twintig september negentienhonderd zevenentachtig, houdende verkoop door de Naamloze Vennootschap BOFINEX in faling, bevat volgende bijzondere voorwaarden alhier letterlijk overgenomen :

I. De koper verklaart en erkent alhier volledig kennis te hebben genom van de bijzondere voorwaarden betreffende voorschreven perceel grond, en welke zijn opgenomen in volgende aktes :

- de akte verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, houdende de verkoop door de consoorten de ROMREE de VICHENET aan de Naamloze Vennootschap BOFINEX van het perceel grond bekend ten kadaster volgens titel Sektie D nummers 422 en 424;

- de akte verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van vijftien september negentienhonderd zesenzeventig houdende de verkoop door de Heer Joseph MUYLE aan de Naamloze Vennootschap BOFINEX van het perceel grond bekend ten kadaster volgens titel Sektie D nummer 423/A.

De koper in deze verbindt zich tot de stipte naleving van deze voorwaarden, in zoverre deze op heden nog van toepassing zijn.

II. Verkoper en koper in deze bepalen alhier uitdrukkelijk dat voorschreven perceel bouwgrond dient beschouwd als één afzonderlijk geheel, volledig losstaand van het aanpalend perceel bouwgrond waarop inmiddels de Residentie YSERA I is opgericht evenals van het door de gefailleerde verkoper in deze op voorschreven grond voorgenomen op te richten kompleks RESIDENTIE YSERA.

De gefailleerde verkoper in deze had namelijk bij akte houdende het algemeen onroerend statuut en het algemeen reglement van inwendige orde, verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van vier juli negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op één september daarna boek 6260 nummer 13, voorzien in de oprichting van een onroerend kompleks, genaamd "RESIDENTIE YSERA", in drie fases.

De eerste fase is door de gefailleerde verkoper in deze volledig afgewerkt en genaamd "RESIDENTIE YSERA - FAZE I".

Aan de beide andere fases, RESIDENTIE YSERA - FAZE II en FAZE III, waarvan de oprichting was voorzien op voorschreven perceel grond in deze, werd echter nooit begonnen door de gefailleerde verkoper in deze, zodanig dat deze beide fases als onbestaande dienen beschouwd te worden.

Welnu, de koper in deze is geenszins voornemens deze FAZE II en FAZE III zelf op te richten en af te werken, doch wenst uitdrukkelijk op voorschreven perceel grond een afzonderlijk onroerend kompleks op te richten welke geen uitstaans heeft met voornoemd onroerend kompleks RESIDENTIE YSERA.

Dientengevolge is de koper in deze ontheven van elke verplichting tot naleving der lasten en voorwaarden beschreven in voorberoepen akte van ondergetekende notaris Roger VERHUE van vier juli negentienhonderd achtenzeventig, met als gevolg dat :

- koper in deze op voorschreven perceel grond een afzonderlijk onroerend kompleks kan oprichten, welke onder het stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht zal gesteld worden overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, bij AFZONDERLIJKE BASISAKTE;

- koper in deze zich helemaal niet hoeft te houden, bij de oprichting van een onroerend kompleks op voorschreven grond, aan de architecturale eenheid (Residentie YSERA - Fazes I, II en III, parkingkompleks en recreatie- en groenzone) zoals beschreven in voorberoepen akte van ondergetekende notaris Roger VERHUE van vier juli negentienhonderd achtenzeventig;

- koper in deze helemaal niet verplicht is tot de overname van enige gemene muur of gevel der Residentie YSERA I, zodanig dat er geen sprake is van enige betaling of vergoeding door koper wegens het mandelig maken van een bestaande muur of gevel;

- koper in deze geen enkele verplichting noch enige verbintenis op zich neemt, waartoe gefailleerde verkoper in deze gehouden was jegens de Stad Nieuwpoort, jegens de Belgische Staat of jegens eender welke andere instantie wegens het ontbreken der nodige parkings bij het optrekken van de Residentie YSERA I, wegens ontbrekende maatregelen van brandbeveiliging betreffende deze Residentie, enzomeer...;

- koper in deze tenslotte in het algemeen niet aansprakelijk kan gesteld worden voor enige nog verschuldigde belasting of taks betreffende het bestaande kompleks YSERA - FAZE I, noch voor enige verbintenis of verplichting van de gefailleerde verkoper in deze, tegenover om het even welke derde, betreffende de Residentie YSERA I.

II. De komparant is voornemens op voorschreven perceel grond een ouroerend kompleks op te richten, met name de RESIDENTIE YSERA II en III, waarvan de plannen aan onderhavige akte zullen gehecht worden, als volgt :

- de Residentie YSERA II : met een oppervlakte van duizend draehonderd twintig vierkante meter (1.320m<sup>2</sup>), en palende noord aan de Franslaan, oost aan de Residentie YSERA III, zuid aan de Elisalaan, en west aan de Residentie YSERA Sektie I;

- de Residentie YSERA III : met een oppervlakte van tweeduizend achthonderd zevenenzeventig vierkante meter zestig vierkante decimeter (2.877,60m<sup>2</sup>), en palende noord aan de Franslaan, oost aan de Brabantstraat, zuid aan de Elisalaan en west aan de Residentie YSERA II.

Deze beide flatgebouwen zullen samen één architecturaal geheel vormen, genaamd "RESIDENTIE YSERA II en III".

III. De komparant heeft thans besloten over te gaan tot de oprichting van de RESIDENTIE YSERA II alvorens vervolgens de RESIDENTIE YSERA III op te richten.

Deze Residentie YSERA II zal opgericht worden op volgend perceel grond  
STAD NIEUWPOORT.                      Tweede Afdeling.

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Franslaan en de Elisalaan, thans bekend ten kadaster Sektie D deel van nummer 424/b, met een oppervlakte van duizend driehonderd twintig vierkante meter (1.320m<sup>2</sup>).

Palende of bepaald hebbende aan : noord : de Franslaan; oost : de komparant in deze; zuid : de Elisalaan; en west : de Residentie YSERA Sektie I.

De Residentie YSERA II zal bestaan uit privatieven die het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaatief recht, en uit delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven samen welke in mede eigend en gedwongen onverdeeldheid toebehooren aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit flatgebouw zal genoemd worden "RESIDENTIE YSERA II".

IV. De komparant verklaart en erkent dat de ondergetekende notaris zijn aandacht heeft gevestigd op de beschikkingen van de wet van negenen-twintig maart negentienhonderd tweeënzestig, houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, gewijzigd door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, evenals op de koninklijke besluiten ter uitvoering ervan, en dat hij al de nodige toelatingen heeft bekomen, en ontslaat de ondergetekende notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zowel morele, professionele als financiële.

IV. En terstond heeft de komparant mij de hierna vermelde bescheiden overhandigd om aan deze akte te worden gehecht, te weten :

- de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op tien augustus negentienhonderd zeventachtig, aanvraag nummer 8719, dossiernummer Stedebouw 541.532/87AS, slaande op het ganse onroerend kompleks RESIDENTIE YSERA II en III;

- alsmede de door hetzelfde schepencollege goedgekeurde plannen van uitvoering van het onroerend kompleks RESIDENTIE YSERA II en III.

Deze plannen zijn de volgende :

- plan nummer 1 : algemeen plan nivo -2
- plan nummer 2 : algemeen plan nivo -1
- plan nummer 3 : kelder onder gebouw nivo -2
- plan nummer 3b : wijziging kelder onder gebouw nivo -2
- plan nummer 4 : kelder onder gebouw nivo -1
- plan nummer 5 : plan gelijkvloers
- plan nummer 6 : plan type verdieping 1 tot 8
- plan nummer 7 : plan 9<sup>e</sup> verdieping
- plan nummer 8 : plan dakverdieping
- plan nummer 9 : dakplan
- plan nummer 10 : inplantingsplan
- plan nummer 11 : dwarse doorsnede as A-B en as I-J
- plan nummer 12 : langse doorsnede as C-D
- plan nummer 13 : dwarse doorsnede as E-F en as G-H
- plan nummer 14 : voorgevel
- plan nummer 15 : achtergevel
- plan nummer 16 : zijgevel
- plan nummer 17 : rioleringsplan nivo -1

V. De komparant is voornemens de privatieven te verkopen, hetzij voor de aanvang der bouwwerken, hetzij in de loop van de bouwwerken, hetzij na de beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privatief volledig afgewerkt.

VI. Omwille van de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering, zowel wat betreft de huidige op te richten Residentie YSERA II als de nadien op te richten Residentie YSERA III, zal alleen de komparant in deze al de privatieve en gemene delen bouwen of laten bouwen door personen door hem aan te duiden.

De werken zullen worden uitgevoerd ofwel voor rekening van de komparant, ofwel voor rekening van de andere verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond of van een in aanbouw zijnd privatief of van een te bouwen privatief

Ieder dër kopere zal hem te dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven.

VII. Voor zoveel als nodig zal elke koper in zijn hoedanigheid van medeëigenaar van de grond, moeten afstand doen van het recht van natrekking dat in zijn voordeel zou kunnen bestaan, voor zover zijn recht betrekking heeft op de privatieve delen van het gebouw, met uitzondering evenwel van de privatieve delen waarvan hij zich de eigendom voorbehoudt ten titel van natrekking.

VIII. Na deze uiteenzetting vraagt de komparant ons akte :

1) van zijn wil van nu reeds het flatgebouw te stellen onder het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht overeenkomstig artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht de Residentie YSERA II zal gesplitst zijn in :

- enerzijds privatieven waarop de eigenaar van een privaatief een uitsluitend recht van eigendom zal uitoefenen
- en anderzijds gemene delen of zaken die uitsluitend zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven gezamenlijk, elk voor een fractie hierna bepaald.

2) van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt. Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als diegene die het later zullen worden en voor al hun opvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

In iederd akte van aanwijzing of overdracht van eigendom of genotsrecht huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der medeëigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichtingen inhouden al de voorschriften ter zake stipt te eerbiedigen en na te leven.

IX. Dit uiteengezet zijnde, heeft de komparant ons verklaard volgende stukken te hebben opgesteld :

ONROEREND STATUUT - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

## HOOFDSTUK I : ONROEREND STATUUT.

=====

SECTIE EEN : BEPALING - DRAAGWIJDTE.Artikel één.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zevenen-zeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) heeft de komparant het onroerend statuut bepaald, dat alles regelt betreffende de verdeling van de eigendom, het beheer, de bewaring ervan, de bestemming en eventueel de heropbouw van het onroerend goed.

De beschikingen en de erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortvloeien zullen gelden, als werkelijk statuut, voor alle medeëigenaars of titularissen van werkelijke rechten, huidige of toekomstige. Zij zijn dientengevolge onveranderlijk bij gebreke aan unaniem akkoord van de medeëigenaars, en de wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar tegenover derden door hun overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

Artikel twee.

Er is daarenboven gevestigd om te gelden tussen partijen en hun rechthebbers ten even welke titel, een reglement van inwendige orde, betrekkelijk het genot, het onderhoud van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement is geen zakelijk recht maar onderhevig aan wijzigingen onder de voorwaarden erin bedongen. Deze wijzigingen zijn niet meer onderworpen aan overschrijving, maar moeten opgelegd worden door de afstanddoeners van eigendomsrecht of genot op een deel van de goederen.

Artikel drie.

Het onroerend statuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde vormen samen het "REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM".

SECTIE TWEE : BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.Artikel vier : Oppervlakte en aanpalers van de eigendom.

Zoals reeds gemeld zal het appartementsgebouw "Residentie YSERA II", voorwerp dezer, worden opgericht op volgend perceel grond :

STAD NIEUWPOORT.Tweede Afdeling.

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Franslaan en de Elislaan, thans bekend ten kadaster Sektie D deel van nummer 424/b, met een oppervlakte van duizend driehonderd twintig vierkante meter (1.320m<sup>2</sup>).

Dit perceel paalt aan : noord : de Franslaan; oost : de komparant in deze; zuid : de Elisalaan; en west : de Residentie YSERA Sektie I.

Zoals voorschreven perceel staat afgebeeld op het inplantingsplan (plan nummer 10 hiervoor genoemd) opgemaakt door architect A. GODDEERIS te Marke, Pottelbergstraat nummer 126, op vijf februari negentienhonderd zevenentachtig, welk plan aan onderhavige akte ter bewaring zal gehecht blijven..

De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd en het verschil in min of meer, al overtrof het ook meer dan één/twintigste, verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de maten opgegeven op de plannen, zal ten voordele of ten nadele zijn van de medeëigenaars, zonder tussenkomst van de comparant noch verlaal tegen hem.

Artikel vijf : Samenstelling van het gebouw.

Volgens de aangehechte plannen bestaat de Residentie YSERA II uit :

- twee kelderverdiepingen nivo -1 en -2
- het gelijkvloers met bestrating en groenzone
- negen verdiepingen (van de eerste tot en met de negende verdieping)
- dakverdieping

A. De Kelderverdieping (Nivo -2).

- vijftwintig bergingen (B1 tot en met B25)
- acht enkele garages G9, G10, G11, G12, G17, G18, G19 en G20
- één dubbele garage G23-24
- zesentwintig parkings P26 tot en met P51

B. De Kelderverdieping (Nivo -1).

- zes enkele garages G1 tot en met G6
- één dubbele garage G7-8
- vijftwintig parkings P1 tot en met P25

C. Het Gelijkvloers.

- drie studio's nummers D-0, E-0 en F-0

D. De Eerste tot en met de achtste verdieping.

- zeven studio's types D, E, F, G, H, I en J

E. De negende verdieping.

- zeven studio's Types D, E, F, G, H, I en J

F. De dakverdieping.

- drie appartementen types Y, Z en AA.

NADERE BESCHRIJVING DER DELEN VAN HET GEBOUW.

A. De kelderverdieping (nivo -2).

De privatieve delen zijn :

- vijftientig (25) bergingen : deze bergingen zijn genummerd van B1 tot en met B25.

de nummering en de ligging van deze bergingen is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van de kelderverdieping (nivo -2).

de eigendom van een berging bestaat uit : het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

- acht (8) enkele garages : deze garages zijn genummerd G9, G10, G11, G12, G17, G18, G19 en G20.

de nummering en de ligging van deze garages is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van de kelderverdieping (nivo -2).

de eigendom van een garage bestaat uit : de eigenlijke garage-ruimte met zijn kantelpoort en eventueel mechanisme.

- één (1) dubbele garage : deze dubbele garage draagt het nummer G23-24

de nummering en de ligging van deze dubbele garage is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van de kelderverdieping (nivo -2).

de eigendom van deze dubbele garage bestaat uit : de eigenlijke dubbele garage-ruimte met zijn kantelpoort en eventueel mechanisme.

- zesentwintig (26) parkings : deze parkings zijn genummerd P26 tot en met P51.

de nummering en de ligging van deze parkings is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van de kelderverdieping (nivo -2).

de eigendom van een parking bestaat uit : de eigenlijke parkeerruimte met zijn afbakeningslijnen en nummer.

De gemene delen zijn :

de rijwegen om garages en parkings te bereiken, de traphall nummer 1 met trap, trapkoker en branddeur, de lifthall nummer 1 met dubbele lift en bordes afgesloten met branddeur, doorgang nummer 1 met sas leidende naar de bergingen en de parkings langs beide zijden afgesloten met branddeur, en de gang tussen de bergingen afgesloten met branddeur.

#### B. De kelderverdieping (nivo -1).

De privatieve delen zijn :

- zes (6) enkele garages : deze garages zijn genummerd G1 tot en met G6. de nummering en de ligging van deze garages is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van de kelderverdieping (nivo -1).

de eigendom van een garage bestaat uit : de eigenlijke garage-ruimte met zijn kantelpoort en eventueel mechanisme.

- één (1) dubbele garage : deze garage is genummerd G7-8.

de nummering en de ligging van deze dubbele garage is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van de kelderverdieping (nivo -1).

de eigendom van deze dubbele garage bestaat uit : de eigenlijke dubbele garage-ruimte met zijn kantelpoort en eventueel mechanisme.

- vijftwintig (25) parkings : deze parkings zijn genummerd P1 tot en met P25.

de nummering en de ligging van deze parkings is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van de kelderverdieping (nivo -1).

de eigendom van een parking bestaat uit : de eigenlijke parkeerruimte met zijn afbakeningslijnen en nummer.

De gemene delen zijn :

de rijwegen om garages en parkings te bereiken, het lokaal voor de hoofdteller der watervoorziening, het laagspanningslokaal, het hoogspanningslokaal, het lokaal voor de hydrofoorgroep met voorraadtank drinkwater van om en bij de vijftig duizend liter, de traphall nummer 1 met trap, trapkoker en branddeur, de lifthall nummer 1 met dubbele lift en bordes afgesloten met branddeur, de doorgang nummer 1 met sas leidende naar de parkings en de garages langs beide zijden afgesloten met branddeur.

#### C. Het gelijkvloers.

De privatieve delen zijn :

- de studio Type D nummer D-0, uitgevende op de Elisalaan, palende noord aan de gemeenschappelijke gang, oost aan de Residentie YSERA III en west aan de studio Type E nummer E-0.

- de studio Type E nummer E-0, uitgevende op de Elisalaan, palende noord aan de gemeenschappelijke gang, oost aan de studio Type D nummer D-0, en west aan de studio Type F nummer F-0.

- de studio Type F nummer F-0, uitgevende op de Elisalaan, palende noord aan de gemeenschappelijke gang, oost aan de studio Type E nummer E-0, en west aan de traphall en de inkomhall.

Elk van deze studio's kan beschreven worden als volgt : de inkomdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet op aera, de kitchinette op aera, en de living met ruim terras uitgevende op de Elisalaan.

De ligging en de nummering van deze studio's is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van het gelijksvloers.

De gemene delen zijn :

de inkom nummer 1 met luifel, inkomdeur, inkomhall, twee postbussen-ensembles en bellentafel, de hall nummer 1 met inkomdeur leidende naar de traphall, de liften en de gemeenschappelijke gang, de traphall nummer 1 met trap, trapkoker, kast voor tellers en deur leidende naar de groenzone, de dubbele lift met liftkoker, de gang tussen de studio's met deur welke verbinding geeft met de Residentie YSERA III, het lokaal voor de vuilniszakken met sas, dubbele branddeur en dubbele gewone deur uitgevende op de Franslaan, de algemene berging voor fietsen en surfplanken met dubbele gewone deur uitgevende op de Franslaan en branddeur uitgevende op de gang nummer 1, de voetpaden voor de Residentie gelegen aan de Franslaan, en de groenzone uitgevende op de Elisalaan.

D. De eerste tot en met de achtste verdieping.

De privatieve delen zijn :

- de studio Type D, uitgevende op de Elisalaan, palende noord aan de gemeenschappelijke gang, oost aan de Residentie YSERA III, en west aan de studio Type E.

- de studio Type E, uitgevende op de Elisalaan, palende noord aan de gemeenschappelijke gang, oost aan de studio Type D en west aan de studio Type F.

- de studio Type F, uitgevende op de Elisalaan, palende noord aan de gemeenschappelijke gang, oost aan de studio Type E en west aan de traphall en het sas.

- de studio Type G, uitgevende op de Franslaan, palende oost aan de studio Type H, zuid aan de gemeenschappelijke gang, en west aan de Residentie YSERA Sektie I.

- de studio Type H, uitgevende op de Franslaan, palende oost aan de studio Type I, zuid aan de gemeenschappelijke gang, en west aan de studio Type G.

- de studio Type I, uitgevende op de Franslaan, palende oost aan de studio Type J, zuid aan de gemeenschappelijke gang, en west aan de studio Type H.

- de studio Type J, uitgevende op de Franslaan, palende oost aan de Residentie YSERA III, zuid aan de gemeenschappelijke gang, en west aan de studio Type I.

Elk van deze studio's op elk van deze verdiepingen kan als volgt beschreven worden :

de inkomdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, de badkamer met ligbad, lavabo en toilet op aera, de kitchinette op aera, en de living met terras uitgevend op hetzij de Elisalaan (studio's Type D, E en F) en op de Franslaan (studio's Type G, H, I en J).

De ligging en de nummering van deze studio's is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan der verdiepingen één tot en met acht.

De gemene delen zijn :

de lifthall nummer 1 met dubbele lift en liftkoker, het sas leidende naar de traphall, de traphall nummer 1 met trap, trapkoker en kast voor de tellers, en de gemeenschappelijke gang tussen de studio's met verbindingsdeur leidende naar de Residentie YSERA III.

E. De negende verdieping.

De privatieve delen zijn volledig identiek als op de eerste tot en met de achtste verdieping, te weten de studio's Type D, E, F uitgevende op de Elisalaan en de studio's Type G, H, I en J uitgevende op de Franslaan.

Voor de ligging en beschrijving van deze studio's wordt alhier verwezen naar de beschrijving ervan op de eerste tot en met de achtste verdieping, hierboven aangeduid.

De ligging en de nummering is tevens uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van de negende verdieping.

De gemene delen zijn :

de lifthall nummer 1 met dubbele lift en liftkoker, het sas leidende naar de traphall, de traphall nummer 1 met trap, trapkoker, kast voor tellers en tweede trap leidende naar de dakverdieping, en de gemeenschappelijke gang tussen de studio's met verbindingsdeur leidende naar de Residentie YSERA III:

F. De dakverdieping.

De privatieve delen zijn :

- het appartement Type Y nummer TV-Y, uitgevende op de Franslaan en de Elisalaan, palende oost aan de Residentie YSERA III, west aan het appartement Type Z nummer TV-Z, aan de gemeenschappelijke gang en aan het appartement Type AA nummer TV-AA, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, het toilet, de nachthall met plaats voor vestiairekast en leidende naar de badkamer en slaapkamers, drie slaapkamers uitgevende op de Franslaan, de badkamer met ligbad en dubbele lavabo en de living met keuken uitgevende op de Elisalaan.

- het appartement Type Z nummer TV-Z, uitgevende op de Elisalaan, palende noord aan de gemeenschappelijke gang, oost aan het appartement Type Y nummer TV-Y, west aan de traphall nummer 1, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, het toilet, de badkamer met ligbad en lavabo, de slaapkamer en de living met keuken uitgevende op de Elisalaan.

- het appartement Type AA nummer TV-AA, uitgevende op de Franslaan, palende oost aan het appartement Type Y nummer TV-Y, zuid aan de gemeenschappelijke gang, west aan de Residentie YSERA Sektie I, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, het toilet, de badkamer met ligbad en lavabo, de slaapkamer en de living met keuken uitgevende op de Elisalaan.

De ligging en de nummering van deze appartementen is uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op het plan van de dakverdieping.

De gemene delen zijn : de lifthall met lift en liftkoker, de liftmachiniekamer met deur uitgevende op het terras, de traphall nummer 1 met trap leidende naar de negende verdieping en met deur uitgevende op het terras, en de gemeenschappelijke gang tussen de appartementen.

LET WEL !

Deze privatieven van de dakverdieping bekomen het uitsluitend genot, ten titel van erfdiensbaarheid en van zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw ten opzichte van de hoofdgevel aan de Franslaan en van de achtergevel aan de Elisalaan, voor zoveel als deze dakingen zullen ingericht worden als terras.

Ieder privatief van deze dakverdieping bekommt dit genot van het gedeelte van het dak gelegen voor zijn privatief, zowel kant Franslaan als Elisalaan, als eventueel gelegen achter zijn privatief kant Elisalaan.

Het statuut ervan zal hierna nader bepaald worden.

Alle gemene delen op alle niveau's van dit gebouw staan steeds uitdrukkelijk verbeeld en aangeduid op de desbetreffende plannen van uitvoering van elk niveau.

Artikel zes : Nummering.

De privatieve delen zijn genummerd als volgt :

A. De kelderverdieping (nivo -2).

- de bergingen dragen de nummers B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24 en B25.

- de enkele garages dragen de nummers G9, G10, G11, G12, G17, G18, G19 en G20.

- de dubbele garage draagt het nummer G23-24.

- de parkings dragen de nummers P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37, P38, P39, P40, P41, P42, P43, P44, P45, P46, P47, P48, P49, P50 en P51.

B. De kelderverdieping (Nivo -1).

- de enkele garages dragen de nummers G1, G2, G3, G4, G5 en G6.

- de dubbele garage draagt het nummer G7-8.

- de parkings dragen de nummers P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24 en P25.

C. Het gelijkvloers.

- de studio's dragen de nummers D-0, E-0 en F-0.

D. De eerste tot en met de negende verdieping.

Voor al deze verdiepingen duidt de letter het bepaald Type van studio aan (types D, E, F, G, H, I, J) en het cijfer de verdieping.

Voorbeelden :

- studio D-1 : de studio Type D op eerste verdieping
- studio H-4 : de studio Type H op vierde verdieping
- studio J-7 : de studio Type J op zevende verdieping
- studio F-9 : de studio Type F op negende verdieping

E. De dakverdieping.

- de appartementen dragen de nummers TV-Y, TV-Z en TV-AA.

Artikel zeven : Plannen.

De privatieve en de gemene delen van dit flatgebouw, zoals zij hierboven uitdrukkelijk zijn beschreven, zijn aangeduid en getekend op de uitvoeringsplannen opgemaakt door de Heer A. GODDEERIS, architect te Marke, Pottelbergstraat nummer 126, en dit op vijf februari negentienhonderd zevententachtig, en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op tien augustus negentienhonderd zevententachtig.

Deze plannen zijn voornoemd onder punt IV van de voorafgaandelijke uiteenzetting bij huidige akte.

Gemelde plannen zullen één geheel vormen met huidige akte en alles dient uitgelegd en gelezen te worden het één in functie van het ander.

Een verschil van vijf ten honderd (5%) tussen de maten voorkomende op deze plannen en deze ter plaatse opgenomen zal moeten geduld worden door de kopers.

Vervolgens heeft de komparant Ons, Notaris, overhandigd :

- de voornoemde uitvoeringsplannen
- het bijzonder lastenkohier betreffende de privatieve delen.

Deze plannen en bijzonder lastenkohier, getekend "ne varietur" door de komparant en Ons, Notaris, zullen bij onderhavige akte ter bewaring gevoegd worden.

SECTIE DRIE : BIJZONDERHEDEN - VOORBEHOUD - ERFDIENSTBAARHEDEN.

Artikel acht.

1) Het is de komparant steeds toegelaten :

- a) de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
- b) twee of meer privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkele eigendom te verenigen.
- c) één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau.
- d) een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangende van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdende met de wijziging in oppervlakte.

Zoals gezegd zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden in geval bij toepassing van artikel acht, een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

e) na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plaats of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2) Ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen aan de gemene delen, zullen de plans moeten gewijzigd en goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van artikel vijftien hierna.

3) De comparant heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van water, gas en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst, of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de komparant in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Alle bouwwerken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen van de bouwkunst.

4) Alleen de komparant heeft het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieven.

5) Alleen de komparant of diens rechtsopvolgers hebben het recht op de prijs wegens mandelig maken van de muren of zijgevels, en op de prijs van verkoop of onteigening van grond, zo het geval zich voordoet.

Hij alleen zal overgaan tot opmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren of stroken grond. Hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de komparant alleer verantwoordelijk zou zijn of alleen dient tussen te komen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels of aanleg van stroken grond.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid of van de stroken grond, en door het enkel feit van de aankoop in deze residentie geeft elke koper automatisch volmacht aan de komparant om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend belang en voor de rekening van de komparant bij de juridische bewerkingen vermeld sub 5) tweede alinea hiervoor, zodat de komparant alle stukken en akten zal mogen tekenen, en alles zal kunnen doen wat nodig nuttig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

6) De komparant heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, dewelke individueel kan zijn, en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven.

Hetzelfde geldt voor de eventuele installatie van warmwaterbedeling.

Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen enzovoort door de privatieven te komen.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort dit bij de privatieve delen.

Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de medeëigenaars geen toegang tot de stookplaats. Alleen de zaakvoerder of zijn afgevaardigde en diegenen die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling, alsook de komparant in deze hebben toegang tot deze stookplaats.

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel, zal de ganse installatie behoren tot de gemene delen en dit tot de vertakking naar het privaatief, behoudens hetgene hierna wordt bepaald.

Van dit punt af tot aan het bereiken van de kolom voor terugloop, is de installatie privaatief, zoals radiatoren, kranen, warmtemeter, kamerthermostaat enzovoort.

Alhoewel de tellers privaatief zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers toebehorende aan de Regie.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

Ingeval de verwarming geschiedt bij middel van elektrische stroom, zullen de navermelde bepalingen van toepassing zijn :

Paragraaf één : de comparant machtigt de Naamloze Vennootschap "Gaselwest" of haar rechtsopvolgers, voor gans de duur van de bevoorrading in elektrische stroom of energie van het grondgebied van de Stad Nieuwpoort, door "Gaselwest" hetzij rechtstreeks hetzij onrechtstreeks, om :

a) Om het even welk zwaar hoogspannings -en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de hoogspanningskabine in het lokaal daartoe bestemd, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen naderhand aan te duiden en overeen te komen.

De zijden en de afmetingen op de plannen aangeduid, worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit totdat het bouwwerk volledig afgevoerd is. Zij kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de structuur, de stevigheid van het gebouw en de belangen van de medeëigenaars niet schaden.

b) Hoogspannings -en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of librocementbuizen aangeduid op een plan.

c) De toegangswegen naar en rond het geplaatst elektrisch materiaal, te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op alle exploitatiedoeleinden.

Paragraaf twee :

a) Voor al wat het materiaal betreft bedoeld sub paragraaf één hiervoor verzaken de medeëigenaars hierbij uitdrukkelijk het recht van natrekking in te roepen.

b) Het onderhoud van het gebouw van de kabine valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c) De bewoners van het gebouw hebben geen verhaal tegen de Naamloze Vennootschap "Gaselwest" of haar opvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningskabine.

d) De kabine kan voor de behoeften van elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de Naamloze Vennootschap "Gaselwest" gebruikt worden.

e) Alle welkdanige onkosten, voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de kabine door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de Naamloze Vennootschap "Gaselwest".

f) De Naamloze Vennootschap "Gaselwest" en de medeëigenaars zien wederzijds af van ieder verhaal dat zij kunnen uitoefenen, de één tegen de andere, voor alle schade teweeggebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen, uit oorzaak van de uitvoering van de onderhavige clause.

De medeëigenaars nemen de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken door deze laatste. Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de Naamloze Vennootschap "Gaselwest".

De verzekeringspolis dient verder te worden voorgelegd aan de Naamloze Vennootschap "Gaselwest" op haar eerste verzoek.

7) Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en onderbroken erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op kosten en risico van de koper, en zonder tussenkomst van de komparant noch verhaal tegen hem, en zonder dat deze bepalingen meer rechten kan geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

8) Ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht behoudt de komparant zich een recht van doorgang voor, ten voordele van de bouwers of de personen door de komparant aangesteld, alsook voor de bevoegde besturen, om al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit voor het op te richten gebouw uit te voeren.

9) De komparant heeft het recht om, zo nodig, een nader aan te duiden lokaal in de kelderverdieping of elders ter beschikking te stellen van de regie die instaat voor de gas en/of elektriciteitsdistributie en dit ten einde er een transformatiekabine in te richten.

De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal, alsook de premie van de verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze regie, die echter voor het overige in geen enkele kost betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Alleen de afgevaardigde van deze regie zal toegang hebben tot dit lokaal, doch dan ook op elk ogenblik.

Vanzelfsprekend zal de gas en/of elektriciteitsuitrusting welke er geplaatst is, steeds de eigendom blijven van deze regie. Dit voorbehoud en recht brengt tevens mede het recht om kabels en leidingen, zo van de hoogspanning als van de laagspanning te geleiden zowel door de privaatieven als door de gemene delen.

Verder zal de komparant het recht hebben om nu of later, tijdens en voor de duur van het bouwen van dit gebouw, alle maatregelen te treffen voor de beoogde werken zoals het plaatsen van afsluitingen, stellingen, hekken, voorzien van doorgangen voor de materialen enzovoort...

De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie, welke de komparant in 'uidig flatgebouw zal ter beschikking stellen.

De kosten hieraan verbonden worden betaald door de kopers op het ogenblik van de voorlopige oplevering van hun privaatief, en elk voor een gelijk deel.

10) De garages mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel die om er een wagen te stationeren, met uitzondering van elke huurwagen of taxi

Zij mogen eveneens gebruikt worden om er kleinere motorrijtuigen te plaatsen, evenals fietsen, kinderwagens en plezierboten.

De garages mogen ook dienen als reserve-opslagplaats voor de eigenaars van een appartement of studio in huidige residentie, om er roerende voorwerpen of voorraden in te plaatsen; doch goederen of produkten, die een gevaar of hinder betekenen wegens brandrisico, ontploffingsrisico of geurverspreiding, zijn echter ten strengste verboden.

De garages mogen niet als winkel of werkplaats worden gebruikt, zelfs niet door een amateur.

De komparant behoudt zich echter het recht voor de bestemming van de garages te wijzigen.

Het is verder verboden, bij stilstand, de motor van het rijtuig herhaaldelijk op toeren te drijven onder voorwendsel van oppuntstelling of voor enige andere reden.

De bestuurders mogen evenmin gebruik maken van de geluidsinstallatie van hun wagen in de garages of doorritten, inritten en uitritten.

Zij mogen evenmin een vrije uitlaat gebruiken, rook verspreiden of olie op de grond laten lopen.

Zo de chauffeurs 's nachts binnenkomen, zullen zij vermijden de nachtrust van de bewoners van deze residentie te storen.

Een camionette of kleine vrachtwagen mag in een garage geplaatst worden, doch nooit een huurwagen of een taxi.

10bis) Indien de komparant in deze eigenaar is van het perceel grond, aanpalend aan het perceel waarop de huidige Residentie YSERA II wordt opgericht, dan zal dit perceel grond als lijdend erf toegang en doorgang dienen te verlenen van en naar dit perceel grond tot aan de openbare weg, ten titel van erfdiensbaaheid, eeuwig en onvergeld.

11) Zoals voorzegg bekomen de privatieven van de dakverdieping het uitsluitend genot, ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht, van het gedeelte der dakingen vrijgekomen ingevolge de achteruitbouw zowel ten opzichte van de hoofdgevel aan de Franslaan als ten opzichte van de gevel kant Elisalaan, voor zoveel deze dakingen als terras ingericht werden.

Ieder privaatief van dit verdiep bekomt dit genot van het gedeelte van het dak gelegen vóór zijn privaatief kant Franslaan, en van het gedeelte van het dak gelegen achteraan zijn privaatief kant Elisalaan.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van deze terrassen en/of solariums is ten laste van de gemeenschap, behoudens verhaal ingeval van misbruik van rechten.

12) De komparant behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen, of plaats en in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief in deze beschreven.

13) Iedere eigenaar van een privaatief is verplicht op de meest geschikt plaats een blusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen.

Dit alles natuurlijk uitsluitend op kosten van de betrokken eigenaars.

14) Voor het beheer van de huidige Residentie zal de zaakvoerder of syndicus van het gebouw worden aangeduid op de eerste algemene vergadering gehouden door de medeëigenaars van het gebouw.

Tot aan deze eerste algemene vergadering zal de komparant in deze optreden als zaakvoerder.

De vergoeding van deze zaakvoerder of syndicus wordt geregeld volgens de barema's opgemaakt door de Kamer van Immobiliënagentschappen van de Kust.

15) Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken, en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons of terrassen, gevels enzovoort... en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair, naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en dat toegang zal moeten worden gegeven door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwastieuze meubels en mobilair en dit alles steeds op eigen verantwoordelijkheid van diegene die de verhuizingen doet uitvoeren.

16) De autobestuurders mogen slechts beschikken over de normale brandstofvoorraad die zich in het tankreservoir van hun wagen bevindt.

De aanwezigheid van vloeibare brandstof in de wagen of daarbuiten is echter ten strengste verboden.

17) Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief vóór de volledige afwerking van de privaatieve delen.

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar het ter plaatse brengen van meubels en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de komparant of zijn volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt ten zijnen uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privaatieven hinderen of beletten.

#### 18) Tussenkost in de algemene onkosten.

De komparant bouwt de privaatieven met het oog op de verkoop.

Zolang hij zelf eigenaar is van deze privaatieven, zal hij echter niet hoeven tussen te komen in de algemene onkosten voor wat betreft de nog niet verkochte privaatieven.

Daarentegen zal de komparant toch moeten tussenkomen in de algemene onkosten voor wat betreft de niet verkochte privaatieven, in geval van verhuring of enigerlei ander gebruik of uitbating van deze privaatieven door de komparant.

Uitzondering dient hier gemaakt voor het modelappartement of modelstudio, voor dewelke de komparant nooit hoeft tussen te komen in de algemene onkosten, behalve dan voor het aandeel van dit appartement of deze studio in de verzekeringspremie.

19) Algemene Regel.

Er wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de komparant het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere medeëigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatsten, om welkdanige reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of de privatieve delen, en er tevens alle wijzigingen aan te brengen.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de medeëigenaars en alle bepalingen van huidig reglement welke ermede strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet-geschreven.

OPMERKING - ERFDIENSTBAARHEID.

De komparant laat opmerken dat de uitvoeringsplannen waarvan sprake hierboven en welke aan onderhavige akte gehecht blijven, niet alleen betrekking hebben op de oprichting van de RESIDENTIE YSERA II, voorwerp van huidige akte, doch tevens op de oprichting van de RESIDENTIE YSERA II welke achteraf zal opgericht worden op het ernaast gelegen perceel grond.

Dientengevolge vestigt de komparant bij deze een erfdiensbaaheid van gebruik van inkom, trap en liften en een erfdiensbaaheid van doorgang, overgang, in -en uitrit waarbij de Residentie YSERA II dienend erf zal zijnten opzichte van de later nog op te richten Residentie YSERA III en omgekeerd.

Gezien deze onderlinge samenhang tussen de Residenties YSERA II en II zijn een aantal lokalen, gelegen in één der beide Residenties, van gemeenschappelijk nut voor beide residenties, met name :

- het lokaal met de voorraad drinkwater
- het controlelokaal tot de voorraad drinkwater
- het technisch lokaal voor de drukverhoging
- het lokaal voor de hoogspanning
- het lokaal voor de laagspanning.

Tevens bestaan tussen beide Residenties in communicerende afsluitingsdeuren welke steeds dienen ONGESLOTEN te blijven omwille van de brandveiligheid beider residenties en teneinde vrije doorgang te hebben ingeval van liftdefect.

De komparant laat verder opmerken dat, waar in de reeds bestaande en afgewerkte Residentie YSERA Fase I gelegen naast de bij huidige akte opgerichte Residentie YSERA II drie kelderverdiepingen werden voorzien

(nivo's -1, -2 en -3) in de Residenties YSERA II en III slechts twee kelderverdiepingen zijn voorzien (nivo's -1 en -2).

De komparant laat tenslotte opmerken dat, niettegenstaande de Residentie YSERA Fase I geen geheel vormt met de Residenties YSERA II en I er toch voor de drie naast elkaar gebouwde Residenties in de kelderverdiepingen nivo's -1 en -2, een gemeenschappelijke in- en uitrit voorzien wordt voor alle garages en parkings gelegen in de drie Residenties, en dit ten titel van wederzijdse erfdienstbaarheid en zakelijk recht.

SECTIE VIER : MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel negen.

De residentie bevat privatieven waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie of het aandeel hierna bepaald.

De appartementen, studio's, garages, parkings en bergingen worden genoemd "DE PRIVATIEVEN".

Artikel tien.

Ieder privaat bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door VIER EN ZEVENTIG DUIZEND / VIER EN ZEVENTIG DUIZENDSTEN (74.000/74.000sten)

De verdeling ervan geschiedt als volgt :

A. De kelderverdieping (nivo -2).

- de bergingen nummers B1 tot en met B25 bezitten ieder twee fracties of samen vijftig fracties 50 / 74.000
- de parkings nummers P26 tot en met P50 bezitten ieder tien fracties of samen tweehonderd vijftig fracties 250 / 74.000
- de parking nummer P51 bezit twaalf fracties 12 / 74.000
- de garages nummers G17, G18, G19 en G20 bezitten ieder zestien fracties, hetzij samen vierenzestig fracties 64 / 74.000
- de garages nummers G9, G10, G11 en G12 bezitten ieder éénnentwintig fracties, hetzij samen vierentachtig fracties 84 / 74.000
- de dubbele garage nummer G23-24 bezit tweeëndertig fracties 32 / 74.000

B. De kelderverdieping (nivo -1).

- de parkings nummers P1 tot en met P24 bezitten ieder tien fracties, hetzij samen tweehonderd veertig fracties 240 / 74.000

- de parking nummer P25 bezit twaalf fracties	12 / 74.000
- de garages nummers G5 en G6 bezitten ieder zestien fracties hetzij samen tweeëndertig fracties	32 / 74.000
- de garages nummers G1, G2, G3 en G4 bezitten ieder éénentwintig fracties hetzij samen vierentachtig fracties	84 / 74.000
- de dubbele garage nummer G7-8 bezit tweeëndertig fracties	32 / 74.000

C. Het gelijkvloers en de eerste tot en met de negende verdieping

- iedere studio (van welk type ook) op deze niveau's bezit duizend vijftien fracties in de gemene delen, hetzij samen zesenzestig duizend negenhonderd negentig fracties	66.990 / 74.000
--	-----------------

D. De dakverdieping.

- het appartement nummer TV-Y bezit drieduizend achtenzeventig fracties in de gemene delen	3.078 / 74.000
- het appartement nummer TV-Z bezit duizend vijfhonderd twintig fracties in de gemene delen	1.520 / 74.000
- het appartement nummer TV-AA bezit duizend vijfhonderd twintig fracties in de gemene delen	1.520 / 74.000

<u>TOTAAL</u> : VIER EN ZEVENTIG DUIZEND / VIER EN ZEVENTIG DUIZENDSTEN	<hr/> 74.000 / 74.000
--	-----------------------

Artikel elf : Gemene delen.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw deze die tot gemeenschappelijk gebruik dienen, onder meer :

- a) de grond zoals hierboven beschreven;
- b) de grondvestingen, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren, welke het gebouw mogelijks scheiden van de aanpalende eigendommen;
- c) het betongeraamte, de ruwbouw van de balkons en de terrassen;
- d) de voetpaden;
- e) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmondning van de schoorsteenpijpen;
- f) de dakingen en hun goten;
- g) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief;
- h) de versiering der voorgevels evenals de afscherming van de balkons of terrassen en de terrasafscheidings, met uitzondering van de zonneluiken de rolluiken en bijbehoren;
- i) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers;
- j) de inrichting tot verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;
- k) de gangen, doorgangen, en overlopen op alle bouwvlakken, de trappe het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping;
- l) de algemene inkom met inkomdeur en toegang;
- m) de luchtkokers;
- n) de deuropener;
- o) de lift, de liftkoker, de kabinen waarin het mechanisme van de lift is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren.

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend.

9) In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen, al hetgeen geheel voort of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd, en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruikte aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

Artikel twaalf : Privatieve delen.

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus, ten titel v. voorbeeld :

- a) de bekleding van de grond, balkons en terrassen (parket, plankenvloer, tegels, vasttapijt, linoleum, enzovoort);
- b) de binnenmuren met hun deuren, hun bekleding en bedekking;
- c) de mede eigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaatieve;
- d) de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorenden;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlening van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;
- g) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosteringen;
- h) de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort.
- i) de balkons en terrassen met hun leuning, en eventuele bergplaatse
- j) de brievenbus in de inkom.
- k) de bel aan de inkomdeur van de privaatieve eigendommen;
- l) de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;

Samengevat is privaatieve eigendom, al wat zich binnenin de privaatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorendheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn.

Niettegenstaande hun hoedanigheid van gemene delen zijn de op het dak aangelegde terrassen of solariums onderworpen aan het uitsluitend gebruik ten voordele van dit privaatief.

#### Artikel dertien : Zakelijke rechten.

De uit onverdeelddheidtredding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden, daar het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeelddheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht, of in beslaggenomen worden, tenzij samen met het privaatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangende van deze privaatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaatieve eigendom bezwaard uit volle recht het aandeel in de gemene delen welke van dit privaatieve eigendom afhangt.

#### Artikel veertien.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, noch iet te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatieve eigendom veranderen zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemene delen of privaatieven van anderen.

Schade en beschadiging die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privaatieven, zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren, en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden terzelfdertijde als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen, zelfs wanneer deze binnen in hun privaatieven gelegen zijn, zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructie, buizenleidingen, verluchting, schouwen, kolommen, enzovoort, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna bepaald.

#### Artikel vijftien.

Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een bouwmeester door de algemene vergadering aangeduid.

Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan eigen delen, mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met de algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeeigenaars. Deze algemeenheid van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft : veranderingswerken of zelfs wijzigingen betreffende de inkomdeur van het privaatieve eigendom (namelijk de deur welke de privaatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom), buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

SEKTIE VLJF : BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel zestien.

De algemene vergadering van alle eigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw voor zover het gaat over de gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in sektie zes.

Artikel zeventien.

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een zaakvoerder, welke echter niet noodzakelijk medeëigenaar moet zijn.

Deze is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten uitgevoerd worden.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van zaakvoerder ambtshalve uitgeoefend door de komparant anderzijds of door de persoon door hem aangeduid.

Op de eerste gehouden algemene vergadering zal dan een nieuwe syndicus of zaakvoerder worden aangeduid door alle medeëigenaars van huidige residentie.

Daarna zal elke nieuwe zaakvoerder benoemd worden door de algemene vergadering.

De kandidatuur, welke per aangetekende brief aan de uitgaande zaakvoerder wordt bekend gemaakt, zal door deze laatste aan de eerstvolgende algemene vergadering voorgelegd worden.

De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid der tegenwoordig of vertegenwoordigde stemmen.

De eerste zaakvoerder mag zich voorstellen als kandidaat.

De zaakvoerder die wenst ontslag te nemen, moet dit schriftelijk en minstens drie maand vooraf, aan de voorzitter van de algemene vergadering ter kennis brengen.

De algemene vergadering van haar kant mag de zaakvoerder uit zijn functie ontheffen na verloop van de eerste periode van drie jaar, mits voorbericht van drie maanden en bij eenvoudige meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Bij het einde van zijn functie overhandigt de zaakvoerder de archieven van de residentie aan zijn opvolger of aan de voorzitter van de algemene vergadering.

De zaakvoerder is verplicht bij zijn vertrek alle dokumenten betreffende zijn beheer voor te leggen aan de voorzitter van de algemene vergadering.

Zo de zaakvoerder crustig in gebreke blijft doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder.

Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

Gedurende de verlofperiode van de zaakvoerder wordt zijn functie waargenomen door de voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel achttien.

De vergoeding van de zaakvoerder wordt geregeld volgens de barema's opgemaakt door de Kamer van de Immobiliënagentschappen van de kust.

Artikel negentien.

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gas en electriciteit, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, te verdelen tussen de medeëigenaars de algemene uitgaven en kosten in de verhouding bepaald in de huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de rechthebbenden.

Artikel twintig.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissing nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

Artikel eenen twintig.

Minstens éénmaal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en int deze sommen.

Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand voorgelegd worden.

In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal de comparant of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen welke door ieder medeëigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van het voorschot welke steeds behouden dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende titel of ten kostelozen titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve het voorschot waarvan sprake. Dit voorschot zal hem slechts teruggestort worden nadat de nieuwe eigenaar in handen van de zaakvoerder een gelijkaardige som gestort heeft.

Ieder overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de zaakvoerder bij ter post aangekend schrijven.

Artikel tweeëntwintig : Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten

1. Ingeval een medeigenaar in gebreke blijft :
  - ofwel het voorschot of borgsom gevraagd door de zaakvoerder te betalen of aan deze laatste terug te betalen,
  - ofwel zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht, bij aangeteken de brief of bij drager, te betalen,

beschikt de zaakvoerder over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de zaakvoerder gerechtigd :
  - a. de levering van water, gas en electriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten.
  - b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.
  - c. te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden die toekomen aan de medeigenaar, die in gebreke blijft; te dien einde doet ieder medeigenaar van nu voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de zaakvoerder voor het geval die medeigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de zaakvoerder.

3. Alle sommen waarvan de zaakvoerder betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op tegen de wettelijke intrestvoet in voege op het ogenblik van de vraag in betaling, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan spraak sub één hierboven.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is de medeeigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd die overeenstemt met de kosten en erelonen van de advocaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

Artikel drieëntwintig.

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

De zaakvoerder geeft er mededeling van op voorhand samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering.

De voorzitter en de twee bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken, en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

SEKTIE ZES : ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel vierentwintig.

De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering der medeëigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut, het reglement van medeëigendom of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk twee.

Alle eigenaars van een privaatief, alsook hen die een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning uitoefenen vormen samen de algemene vergadering.

De rechtspersonen worden door een lasthebber vertegenwoordigd.

Al de gerechtigden dienen te worden opgeroepen tot de algemene vergadering.

Artikel vijfentwintig.

De algemene vergadering is slechts dan rechtsgeldig samengesteld indien alle gerechtigden tegenwoordig zijn of minstens regelmatig werden opgeroepen.

De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de dagorde zijn bindend voor alle eigenaars, onverschillig of zij tegenwoordig waren of niet.

In algemene vergadering bijeengeroepen hebben de medeëigenaars de meest uitgebreide machten.

Artikel zesentwintig.

De statutaire algemene vergadering heeft ambthalfve plaats ieder jaar op de dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of deze die de functie waarneemt.

Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoal hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag.

Buiten deze verplichte algemene vergadering kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder, telkens als di nodig is.

De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars welke samen minstens één/vierde van de quotiteiten van het gebouw vertegenwoordigen.

Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen dan kan om het even welke medeëigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel zevenentwintig.

De bijeenroepingen geschieden bij gewone brief. Een ter post aangeteekenschrijven is derhalve niet vereist.

De oproepingen geschieden minstens tien en hoogstens veertien dagen op voorhand.

De Eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars die zal plaats hebben kan echter met gewone meerderheid beslissen dat de bijeenroepingen van de algemene vergaderingen zullen dienen te gebeuren bij een ter post aangeteekenschrijven, wat meteen toepasselijk zal zijn op alle latere bijeenroepingen.

In geval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag minimum dertig minuten later een tweede algemene vergadering bijeen-geroepen worden met dezelfde dagorde, dewelke vergadering meteen rechtsgeldig kan beslissen over de punten op deze dagorde vermeld, zonder dat een nieuwe bijeenroeping per brief vereist is.

Artikel achtentwintig.

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde.

Alle punten op de dagorde dienen vermeld te worden in de oproepingsbri

Alleen de punten op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing; nochtans staat het de aanwezige eigenaars vrij ander punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht worden beslist.

Artikel negentwintig.

Alle medeëigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen de algemene vergadering.

Indien de zaakvoerder geen eigenaar is, zal hij toch uitgenodigd worden ter algemene vergadering, doch zijn stem is slechts raadgevend en niet beslissend.

Alleen de zaakvoerder of een medeëigenaar heeft het recht een andere medeëigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats.

Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of hij algemeen is of slechts betrekking heeft op de beslissingen nopens sommige punten van de dagorde, welke punten dienen bepaald te worden. Bij gebrek daaraan wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaatief toebehoort in onverdeelheid aan verschillende personen; de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht, dan zullen allen moeten opgeropen worden tot de algemene vergadering, doch zij zullen één enkel onder hen dienen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeelheid.

Dezelfde voorziening geldt wanneer een privaat het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik, gebruik, of bewoning of van erfpacht.

Ingeval van eigendomsovergang van een privaat, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres, en hoedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

#### Artikel dertig.

Teder medeigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

#### Artikel eenen dertig : Quorum.

1) Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient minstens de helft van de aandelen in medeigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn, opdat de algemene vergadering rechtsgeldig zou kunnen beslissen.

2) Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt, wordt er na minimum dertig minuten later reeds een nieuwe vergadering bijeengeroepen met dezelfde dagorde, zonder dat een nieuwe bijeenroeping per brief vereist is.

Deze nieuwe vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum, behoudens de beslissingen nopens het onroerend statuut van de residentie en nopens de artikels vijfenveertig en achtenveertig hierna bepaald, waarvoor steeds welbepaalde quora vereist zijn om rechtsgeldig te kunnen beslissen.

#### Artikel tweeëndertig : Meerderheid.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

#### Artikel drieën dertig.

Afwijkingen aan quorum of meerderheid zijn voorzien onder de artikelen één, vijftien, negenendertig, zevenenveertig en vijftig.

#### Artikel vierendertig.

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn door haar zelf bepaald, en onder de stemgerechtigde leden, een voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden.

Het aldus samengesteld bureel duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de zaakvoerder is.

De leden van het bureau zijn aanzien als ontslaggevend wanneer zij niet meer stemgerechtigd zijn, of, in geval het een lasthebber van een rechtspersoon betreft, door het feit van de herroeping van zijn mandaat.

Artikel vijfendertig.

De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in een proces-verbaal ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris.

Ieder medeigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit proces-verbaal of register alsook de afschriften ervan te nemen, doch zonder verplaatsing.

SEKTIE ZEVEN : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

Artikel zesendertig.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden :

- alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn,
- de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties,
- de beheerskosten,
- de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobilair,
- de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt,
- de premiën van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars,
- de kosten van wederopbouw van het gebouw moest dit vernietigd worden,
- het electriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller,
- de vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst,
- de kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen,
- alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de zaakvoerder uitgegeven.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de onderhoudswerken betreffende de armleuningen, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om private delen.

Artikel zevenendertig.

In algemene regel worden de algemene onkosten inbegrepen de kosten van de onderhoudswerken der private delen, ten laste van de gemeenschap gelegd, zoals hiervoor bepaald, betaald en gedragen door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

UITZONDERING.

De komparant anderzijds komt niet tussen in de algemene onkosten voor wat betreft de niet verkochte private delen, al is hij nog zelf eigenaar van deze niet verkochte private delen.

De komparant moet pas tussenkomen in de algemene kosten wat betreft de niet verkochte private delen, ingeval van vernhuering, uitbating of enigerlei andere gebruikname van deze private delen door de komparant anderzijds.

Uitzondering dient heir evenwel gemaakt voor het modelappartement of de modelstudio, waarvoor de komparant anderzijds nooit zal hoeven tussen te komen in de algemene onkosten, behalve dan voor het aandeel van deze privatieven in de verzekeringspremie.

De uitgaven gedaan door de voorlopige zaakvoerder zullen afgesloten en voorgelegd worden ten laatste ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering. Deze kosten en uitgaven dienen betaald te worden door alle mede-eigenaars, vanaf de datum waarop de voorlopige oplevering van het aangekocht privaatief is geschied, op voorwaarde natuurlijk dat deze voorlopige oplevering door de koper is gedaan vóór de datum van gezegde algemene vergadering.

SECTIE ACHT : ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel achtendertig.

Onderhoudswerken en schilderwerken aan de gemene delen alsook de onderhoudswerken aan privatieve delen ten laste van de collectiviteit, zullen geschieden op het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de zaakvoerder.

Artikel negenendertig.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie kategorien :

a. de dringende herstellingen.

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water of gas, herstellingen van buitenleidingen of dakgoten, herstellingen van terrassen, herstellingen aan elektrische leidingen mogen door de zaakvoerder eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen aan de algemene vergadering.

b. noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn.

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met eenvoudige meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

c. herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn doch die een voordeel of verbetering medebrengen.

Deze herstellingen en werken worden beslist door de algemene vergadering met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De medeëigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

Artikel veertig.

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privaatief voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn.

Behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden van één mei tot één oktober.

Deze bepaling is eveneens van toepassing voor het nazicht van de privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de zaakvoerder noodzakelijk wordt geacht.

Artikel éénenveertig.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtungs-  
pijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht  
nodig blijken.

Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtungs-  
pijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit

SECTIE NEGEN : BELASTINGEN -- VERZEKERINGEN.

Artikel tweeën veertig.

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw tenzij het bestuur der belastingen deze zou bepalen per privaatief.

Artikel drieënveertig.

Bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis worden afgesloten welke de hierna vermelde risico's zal dekken.

1. Brand. Deze verzekering slaat zowel op de privaatieven - met uitsluiting van de meubels - als op de gemene delen en dekt het risico van blikseminslag, gasoerploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van electriciteit, van vliegtuigen, het geburenverhaal en verhaal van derden, en het verhaal van de medeëigenaars onderling, dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf hun privaatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.

De afstand van het verhaal tegen de huurders zal voorzien zijn in de polis.

2. Stormschade.

3. Glasbraak. Zij verzekert alle glas, zo gewoon als thermopanes, zelfs deze waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over privaatieve gedeelten of gemene zaken, hierin begrepen de terrasafscheidingen en de windschermen.

4. Waterschade. De verzekering daarvan belooft tien ten honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid. Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of televisie, gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden - bijvoorbeeld vuinbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van gebrekkige of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw, voorzien bij artikels 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg van en naar het werk.

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "UITBATING".

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privatieven :

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden;
- door de zaakvoerder tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premiën maken deel uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.

Alle kontrakten worden afgesloten door de zaakvoerder handelend namens de medeigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering

De kopers zijn verplicht de verzekeringskontrakten afgesloten door de voorlopige zaakvoerder of de komparant anderzijds te eerbiedigen en voort te zetten.

Gedurende een periode van TIEN jaren dienen alle verzekeringskontrakten waarvan de premiën deel uitmaken van de algemene onkosten verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de komparant anderzijds, en dit alles op straf van schadeloosstelling.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobiliair te verzekeren bij een maatschappij naar hun keuze. Op eerste aanzoek moeten zij het bestaan van het kontrakt en de betaling van de premiën bewijzen.

Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze opgemerkt dat de lift verboden is aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement, dat eventueel in de lift kan aangebracht worden, is verplichtend voor al de gebruikers. Ieder staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers.

De eigenaars zijn verplicht in hun privaat een blusapparaat aan te brengen, indien de verzekeringsmaatschappij dit uitdrukkelijk vereist.

De gemeenschap is verplicht blusapparaten in de gemeenschappelijke gangen te voorzien voor de algemene veiligheid. De algemene vergadering kan een eenvormig model opleggen. De kosten van collectieve aankoop behoren tot de algemene onkosten van opgangstelling van het flatgebouw, en het

aandeel per privaatief zal betaald worden bij de voorlopige oplevering ervan door iedere koper en elk voor een gelijk deel.

Artikel vierenveertig.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

Artikel vijfenveertig.

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privaatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b. Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen het recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

Artikel zesenvieertig.

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van deze medeeigenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering en onder last deze in bewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient aangevraagd te worden.

Artikel zevensveertig.

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewand worden :

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het saldo ten laste van alle medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in het gebouw.

Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het goed, tenzij een algemene vergadering er anders over beslist, bij meerderheid van drie/vierden van alle stemmen.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de bouw en het zal opeisbaar zijn binnen de drie maand na de algemene vergadering die de toeleg zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten beginnen te lopen.

De medeëigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gerede partij.

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen worden bij licitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld. De vergoeding van de verzekering, samen met het produkt van eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars opnieuw in verhouding van het deel in het gebouw.

Artikel achtenveertig : Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene - medeëigenaars of derde - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

In geval een medeëigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeederen is deze vermeederdering uitsluitend ten zijnen laste.

SECTIE TIEN : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel negenenveertig :

Het is uitdrukkelijk verboden in de privatieven enige handel te verrichten.

Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening van een vrij beroep. Lessen in turnen, muziek of dans mogen er echter niet gegeven worden.

Behoudens voor hetgeen voorafgaat heeft de komparant anderzijds het recht zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars de bestemming van de privatieven te veranderen.

HOOFDSTUK II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

=====

Artikel vijftig.

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden, en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, waarop minstens twee/derden van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, beslissing genomen met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

SEKTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

Artikel éénenvijftig.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen, dat hinderend zou kunnen zijn voor hun normale werking of bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels of schoenpoetsen ... enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

Artikel tweeënvijftig.

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten of vogels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij eenvoudige meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel drieënvijftig.

De komparant anderzijds verplicht de mede-eigenaars de ramen welke uitgeven in de voor- of achtergevels te voorzien van passende garnituren en overgordijnen.

De komparant anderzijds heeft tevens het recht het model en de kleur ervan te bepalen.

#### Artikel vierenvijftig.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel publiciteit mag aangebracht worden op vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in het trappenhuis, de gangen of overlopen.

Enkel wanneer een eigendom te koop of te huur is, mag een opschrift aangebracht worden aan één venster, van het tekoop of tehuur gesteld privaatief.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep van de betrekker, alsook het nummer van het privaatief

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook het verdiep waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

#### Artikel vijfenvijftig.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen. As, vuilnis, en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of eventuele schachten.

#### Artikel zesenvijftig.

De eigenaars dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle politiereglementen en wegenlasten.

SEKTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.Artikel zevenenvijftig.

De medeëigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders.

Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord wordt door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welken aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Enkel het gebruik van elektrische motors voor het reinigen en boenen, voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of televisie niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privatieven er niet door gehinderd worden. Zowel schrijfmachines als piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai, dat hinderend is, volstrekt verboden.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

SEKTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.Artikel achtenvijftig.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of de huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hem rechtstreeks betaald. Indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden geleid moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dient de bel zodanig geplaatst te worden dat het geen hinder medebrengt voor de andere bewoners.

Ingeval het gebouw wordt aangesloten op teledistributie dient de eigenaar er op aan te sluiten en zal ieder eigenaar dienen tussen te komen voor één gelijk deel in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud, van deze toestellen.

## HOOFDSTUK III : ALGEMEENHEDEN

=====

Artikel negenenvijftig.

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel zestig.

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of de zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut, het reglement van medeëigendom of het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal aangeduid worden door de Heer Vrederechter van het Kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het procesrecht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

Artikel ééneenzestig.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten :

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom; de wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeelde en medeëigendom.

VOLMAGHT.

De komparant, vertegenwoordigd als voorzeggd, verklaart bij deze volmacht te verlenen met de mogelijkheid zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk te handelen en op te treden, aan navermelde personen, te weten :

1. De Heer Godrick BAERT, bediende, wonende en gehuisvest te (8540) Kortrijk (Centrum Bellegem), Walleweg nummer 41.

2. De Heer Vincent Marie André Yvan GAHIDE, juridisch adviseur, wonende en gehuisvest te (8500) Kortrijk, Burgemeester Pyckestraat nummer 6.

3. De Heer Pieter Henri Carlos PLANCKE, kandidaat-notaris, wonende en gehuisvest te (8830) Hoogde, Wulfhoekstraat nummer 9.

4. De Heer Paul DALLE, kandidaat-notaris, wonende en gehuisvest te (8700) Izegem, Sint Tillostraat nummer 7.

5. De Heer Antoon Marie Joseph LOGIER, boekhouder, wonende en gehuisvest te (8478) Adinkerke, Moeresteenweg nummer 93.

Ten einde :

1) alle wijzigende basisakten te doen opstellen, en diezelfden te ondertekenen.

2) Te verkopen alle of een deel van de ingevolge de onder 1) vermelde basisakte of wijzigende basisakten geschapen private eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de aanbouw, hetzij volledig afgewerkt of op plan.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten of aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting te geven met of zonder indeplaatstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere belatselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder; te doen pleiten; verzet te doen; in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien; kennis te nemen van alle titels en stukken; vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

3) Alle ruilingen en huurovereenkomsten te tekenen voor rekening van de kompananten enerzijds en anderzijds.

Ten voorschreven titel alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze voorzien.

#### SLOTBEPALINGEN.

Ingeval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de huidige tekst en deze der vertaling, zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, voorwerp dezer, zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in huidig flatgebouw.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Koksijde (Centrum Oostduinkerke) ten kantore.  
Datum als ten hoofde is vermeld.

En na gedane voorlezing van deze akte, hebben de komparanten,  
vertegenwoordigd als voorzegd, samen met Ons, Notaris deze akte getekend.

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER  
EN SCHEPENEN, op 10 augustus 1987.

Aanvraag Nr. 8719

Aanwezig: G. HOMMERENCY, Burgemeester-voorzitter;  
G. Houten, R. Bendels en C. Hollebeke, schepenen;  
R. T'Jaeckx, secretaris.

Dossiernr. Stedebouw 541.532/STAS

BOUWVERGUNNING A

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door n.v. Kustbouwbedrijf, Weggevoerdenlaan 5 850G-Kortrijk; met betrekking tot een perceel gelegen Franslaan/Brabantstraat /Elisalaan en strekkende tot het oprichten van een appartementsgebouw;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 25 februari 1987;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970, 22 december 1970 en 22 december 1977;

Gelet op artikel 90-8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een beoorlijkt vergunde verkaveling;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat acht bezwaarschriften zijn ingediend; dat het college daarover heeft be-  
raadslaagd en beslist;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

gunstig, mits de akkoorden van N.M.V.B. en Bruggen en Wegen stipt na te leven, in toepassing van art. 5.1.0. van het K.B. dd. 28 december 1972.

N.B.: de op plan aangeduide groenzones mogen niet vervangen worden door parkeerplaatsen.

De aanvang van de werken dient tenminste acht dagen vooraf aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening te worden medegedeeld. Gelieve bij deze kennisgeving ons dossiernummer te vermelden.

BESLUIT:

Art.1.- De vergunning wordt afgegeven aan n.v. Kustbouwbedrijf, voornoemd, die ertoe gehouden is:

- de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;
- de aanvangsdatum der werken minimum acht dagen vooraf te melden aan het stadsbestuur en aan de gemachtigde ambtenaar;
- de werken slechts aan te vatten indien de gemachtigde ambtenaar na de termijn van 20 dagen na ontvangst van het dossier geen schorsingsbesluit getroffen heeft;
- een brievenbus te voorzien overeenkomstig de voorschriften van de Regie der Posterijen;
- de bouw- en rooilijn dient aangeduid te worden door een afgevaardigde van het stadsbestuur;

R E S I D E N T I E      Y S E R A    I I .

---

Franslaan en Elisalaan te Nieuwpoort

---

BIJZONDER LASTENKOHIER.

Bijvoegsel aan de verkoopsovereenkomsten houdende verkoop door de N.V. KUST BOUWBEDRIJF met zetel te (8500) Kortrijk, Weggevoerdenlaan 5, van private gedeelten in de nieuwe Residentie YSERA II, gelegen te Nieuwpoort tussen de Franslaan en de Elisalaan, op een perceel grond bekend ten kadaster onder de 2° afdeling Sektie D deel van n° 424/b met een oppervlakte van 1.320m<sup>2</sup>.

De N.V. KUST BOUWBEDRIJF hierna genoemd "de verkooper".

ARTIKEL EEN.            BOUWVERGUNNING.

De bouwvergunning betreffende deze nieuwe Residentie werd afgeleverd door het College en Schepenen van de Stad Nieuwpoort in haar zitting van 10 augustus 1987 aanvraagnummer 8719, na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van Stedebouw en Ruimtelijke Ordening van de Provincie West-Vlaanderen (Ref. n° 541.532/87AS).

ARTIKEL TWEE.            NAUWKEURIGE BESCHRIJVING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen der nieuwe Residentie YSERA II zijn de volgende :

- de grond waarop de nieuwe Residentie thans wordt opgetrokken.
- in de kelderverdieping (nivo -2) : de rijwegen om garages en parking te bereiken, de traphall n° 1 met trap, trapkoker en branddeur, de lifthall n° 1 met dubbele lift en bordes afgesloten met branddeur, de doorgang n° 1 met sas leidende naar de bergingen en parkings langs beide zijden afgesloten met branddeur, en de gang tussen de bergingen afgesloten met branddeur.
- in de kelderverdieping (nivo -1) : de rijwegen om garages en parking te bereiken, het lokaal voor de hoofdteller der watervoorziening, het laagspanningslokaal, het hoogspanningslokaal, het lokaal voor de hydrofoorgroep met voorraadtank drinkwater, de traphall n° 1 met trap, trapkoker en branddeur, de lifthall n° 1 met dubbele lift en bordes afgesloten met branddeur, de doorgang n° 1 met sas leidende naar de parkings en de garages langs beide zijden afgesloten met branddeur.
- op het gelijkvloers : de inkom n° 1 met luifel, inkomdeur, inkomhal 2 postbussenensembles en bellentafel, de hall n° 1 met inkomdeur leidende naar de traphall, de liften en de gemeenschappelijke gang, de traphall n° 1 met trap, trapkoker, kast voor tellers en deur leidende naar de groenzone, de dubbele lift met liftkoker, de gang tussen de studio's met deur welke verbinding geeft met de Residentie YSERA III, het lokaal voor de vuilniszakken met sas, dubbele branddeur en dubbele gewone deur uitgevend op de Franslaan, de algemene berging voor fietsen en surfplanken met dubbele..../

ARTIKEL DRIE : HERZIENING VAN DE PRIJS.-

De prijs der bouwwerken, voorzien in de verkoopsovereenkomst, is niet vatbaar voor herziening.

ARTIKEL VIER : AANVANG DER WERKEN - UITVOERINGSTERMIJN - SCHADEVERGOEDING WEGENS VERTRAGING.-

De werken werden aangevangen op de datum vermeld in de verkoopsovereenkomst.

De termijn voor uitvoering der werken aan de particuliere delen en aan de gemeene delen, waardoor deze in staat van voorlopige oplevering komen, wordt vastgesteld door een bijzonder beding in zelfde overeenkomst.

Elke gebeurtenis die een beletsel vormt, dat menselijker- en redelijkerwijze onoverkomelijk is bij het normaal uitvoeren van de verplichting van de verkoper, of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief te onderbreken, wordt als geval van overmacht aanzien. (b.v. : ongevallen, oorlog met hun gevolgen, staakingen of lock-out).

De tijdelijke onderbreking der werken om reden van overmacht verlengt van rechtswege en zonder vergoeding, de oorspronkelijk voorziene uitvoeringstermijn met een periode gelijk aan de duur der onderbreking, vermeerderd met een tijdspanne, normaal nodig om het werf op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst onderbroken wordt, op bevel of omwille van de koper, voor een tijdspanne van minstens dertig kalenderdagen, dient een voorschot op de aan gang zijnde schijf aan de verkoper betaald, gelijk aan de waarde der uitgevoerde werken.

Wanneer de onderbrekingen, andere dan die te wijten aan weersomstandigheden, en die niet voorzien zijn in de overeenkomst, bevolen zijn door of te wijten zijn aan de koper, plaats grijpen gedurende de normale overeengekomen uitvoeringstermijn en in hun geheel één/twintigste van die termijn en minstens tien werkdagen overtreffen, is de verkoper gemachtigd een vergoedingsrekening voor te leggen, waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld.

De verkoper mag nochtans de betwisting, gerezen omtrent die vergoedingsrekening, niet voorwenden om de uitvoering van de overeenkomst niet te hervatten.

Evenzo, wanneer gedurende de uitvoering van de overeenkomst, de koper bijkomende werken bestelt, behoudt de verkoper zich het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk voorziene termijn te eisen. Deze verlenging moet het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk door de verkoper en de koper getekend geschrift.

Worden niet als werkdagen gerekend, de dagen waarop de weersomstandigheden, rechtstreeks of onrechtstreeks, het werk gedurende minstens vier uur onmogelijk maakten, Zon- en wettelijke feestdagen, en de dagen van het betaald jaarlijks verlof.

Indien vertraging bij de uitvoering of levering van de werken, voorzien in alinea 2 van dit artikel, te wijten is aan de verkoper, is deze aan de koper, ten titel van vergoeding een intrest verschuldigd van DRIE PER DUIZEND per dag op de bouwsommen (waarde van de grond niet inbegrepen, exclusief B.T.W. en alle andere kosten) die de koper zal geïnvesteerd hebben op het oogenblik dat de niet verrechtvaardigde vertraging zich voordoet.

Nochtans zal de berekening van de datum waarop deze vergoeding zal ontstaan slechts lopen vanaf één maand volgend op de door de koper verplicht te doene ingebrekestelling van de verkoper, per gerechtsdeurwaardersexploit.

Het verzoek om over te gaan tot de voorlopige oplevering der privatieve delen stuit het verschuldigd zijn van intrest en vergoedingen.

#### ARTIKEL VIJF : OPLEVERING.-

Alle procedurekosten, die de verkoper genoodzaakt zal zijn te doen om tot de oplevering te komen, vallen definitief ten laste van de eigenaar van de desbetreffende privatieve delen en van de gemeenschap van mede-eigendom, voor al wat de gemene delen betreft.

#### A.- Voorlopige oplevering . . . . .

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel beëindigd zijn, afgezien van kleindere onvolmaaktheden, die kunnen hersteld worden gedurende de garantieperiode, en het goed moet in staat zijn gebruikt te worden overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering sluit in zich de aanvaarding door de koper van de werken, die hem zijn opgeleverd en sluit van zijnentwege elk verhaal uit voor de zichtbare gebreken.

De datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen geldt als startdatum van de tienjarige aansprakelijkheid.

#### 1. . . . . van de privatieve delen :

De voorlopige oplevering der privatieve delen die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst, zal tegensprekelijk geschieden tussen verkoper, architect en koper.

Alleen een schriftelijke en tegensprekelijke tussen partijen opgemaakte akte, zal het bewijs vormen van de voorlopige oplevering van het appartement.

De verkoper nodigt de koper uit tot die voorlopige oplevering bij een ter post aangetekend schrijven, en verzoekt hem tot die oplevering over te gaan binnen de vijftien dagen van hogervermeld aangetekend schrijven.

De werken worden verondersteld zich in staat van voorlopige oplevering te bevinden, op de datum van voltooiing, door de verkoper aangeduid in zijn verzoek tot oplevering, behoudens tegenbewijs.

De eventuele weigering van de koper om tot de oplevering over te gaan wordt, samen met de redenen waarop zij steunt, ter kennis gebracht van de verkoper, vóór het verstrijken van de hierboven bepaalde termijn van vijftien dagen, bij een ter post aangetekend schrijven.

De eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden, wordt, samen met de redenen waarop zij steunt, bij een ter post aangetekend schrijven gericht aan de verkoper, binnen de acht dagen, volgend op de datum van de voorlopige oplevering.

Wanneer de met redenen omklede weigering om over te gaan tot de oplevering of deze te aanvaarden, betekend werd aan de verkoper, kan hij, ofwel de redenen der weigering aannemen en tot een nieuw verzoek

tot oplevering overgaan, na de gevraagde herstellingswerken uitgevoerd te hebben, hetzij in deze minne of, bij gebreke daarvan, gerechtelijk, de aanstelling verzoeken van een deskundige, met opdracht vast te stellen of de redenen van weigering tot oplevering al dan niet bestaan en de eventuele kosten der herstellingswerken te ramen.

De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw door de koper, vóór de voorlopige oplevering, geldt echter als vermoeden dat de koper de voorlopige oplevering stilzwijgend heeft aanvaard, behoudens tegenbewijs.

Indien de koper het geschreven verzoek van de verkoper om de oplevering te doen binnen de hoger bepaalde vijftien dagen, zonder gevolg heeft gelaten, zal de verkoper hem bij deurwaardersexploot aanmanen en de koper zal vermoed worden de voorlopige oplevering aanvaard te hebben indien hij binnen de vijftien dagen van voormeld exploit op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet verschenen is.

2. .... van de gemene delen :

De voorlopige oplevering geschiedt tegensprekelijk tussen verkoper, architect, beheerder en de eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemene delen bezit. Deze laatste mag zich voor deze gelegenheid laten bijstaan door één of meerdere deskundigen, gekozen tussen of buiten de mede-eigenaars en dit op kosten van de gemeenschap.

De mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemene delen bezit is te dien einde bijzondere volmachtdrager van de overige mede-eigenaars, bijzondere volmacht die voortspuit uit hun toetreding tot het huidig lastenkohier, en uit het enkel feit van hun aankoop van een privaatief gedeelte van het gebouw.

Indien echter op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemene delen, de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars reeds plaats vond en een beheerraad heeft aangeduid, dan komt aan die beheerraad de opdracht toe de mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de voorlopige oplevering van de gemene delen.

Slechts een schriftelijk en tegensprekelijk tussen partijen opgemaakte akte zal het bewijs vormen van de voorlopige oplevering der gemene delen.

De verkoper vraagt schriftelijk de voorlopige oplevering der gemene delen en verzoekt bij een ter post aangetekend schrijven, hetzij de eigenaar, die het grootste aantal aandelen in de gemene delen bezit, hetzij de leden van de Raad van Beheer, indien deze samengesteld werd, daartoe te willen overgaan binnen een termijn van vijftien dagen vanaf het versturen van het verzoek.

De hierna verder gebruikte uitdrukking "volmachtdragers van de mede-eigendom" duidt ofwel de eigenaar aan die het grootste aantal aandelen in de gemene delen bezit, hetzij de Raad van Beheer, indien deze samengesteld is.

De werken worden vermoed zich in staat van voorlopige oplevering te bevinden op de datum van voltooiing door de verkoper aangeduid in zijn verzoek tot oplevering, behoudens tegenbewijs.

De eventuele weigering van de volmachtdrager van de mede-eigendom om tot de voorlopige oplevering over te gaan, wordt, samen met de redenen waarop zij steunt, betekend aan de verkoper, bij een ter post aangetekend schrijven, binnen de acht dagen, volgend op de datum der voorlopige oplevering.

Wanneer de met redenen omklede weigering om de voorlopige oplevering te aanvaarden, betekend werd aan de verkoper, kan hij, hetzij de redenen der weigering aanvaarden en tot een nieuw verzoek tot oplevering overgaan, na de gevraagde herstellingswerken uitgevoerd te hebt hetzij in de minne, of bij gebreke hiervan, gerechtelijk, de aanstelling van een deskundige verzoeken met opdracht vast te stellen of de redenen van weigering tot oplevering al dan niet bestaan en de eventuele kosten der herstellingswerken te ramen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemene delen de aanwezigheid van één der mede-eigenaars is vereist en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn, die de verkoper hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist de rechtbank over de oplevering wat de in gebreke gebleven mede-eigenaar betreft.

Indien op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemene delen de verkoper nog eigenaar is van een deel van het gebouw waarvoor hij om oplevering verzoekt, dan zal hij geen enkel der rechten, verbonden aan de mede-eigendom, uitoefenen op het ogenblik van de oplevering der gemene delen van het goed.

#### B.- Eindoplevering .....

##### 1. .... van de gemene delen :

De eindoplevering van de gemene delen, met inbegrip van de toegangen, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, zal geschieden na verloop van één jaar sedert de voorlopige oplevering. Zij zal tegensprekelijk geschieden tussen de verkoper, de architect en de beheerraad, benoemd door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars, die zich voor deze gelegenheid mag laten bijstaan door één of meer deskundigen, gekozen tussen of buiten de mede-eigenaars en op kosten van de gemeenschap.

De eindoplevering der gemene delen wordt slechts bewezen door een schriftelijke en tegensprekelijke tussen partijen opgemaakte akte.

De verkoper verzoekt schriftelijk de eindoplevering der gemene delen door de leden van de beheerraad, bij een ter post aangetekend schrijven, uit te nodigen aan zijn verzoek gevolg te geven binnen de vijftien dagen volgend op het versturen van zijn verzoek.

De eventuele weigering der volmachtdragers van de mede-eigendom om tot de oplevering over te gaan, wordt samen met de redenen waarop zij steunt, bij een ter post aangetekend schrijven, ter kennis gebracht van de verkoper, binnen de vijftien dagen hierboven bepaald.

De eventuele weigering der volmachtdragers van de mede-eigendom om de oplevering te aanvaarden, wordt, samen met de redenen, ter kennis gebracht van de verkoper, binnen de acht dagen volgend op de datum der eindoplevering.

Wanneer de met redenen omklede weigering om de eindoplevering der gemene delen te doen, of deze te aanvaarden, betekend werd aan de verkoper, kan hij, hetzij de redenen der weigering aanvaarden en tot een nieuw verzoek tot oplevering overgaan, na de gevraagde herstellingswerken uitgevoerd te hebben, hetzij in der minne, of bij gebreke hiervan, gerechtelijk, de aanstelling van een deskundige verzoeken, met opdracht vast te stellen of de redenen der weigering tot oplevering al dan niet bestaan en de eventuele kosten der herstellingswerken te ramen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering van de gemene delen de aanwezigheid van één der mede-eigenaars is vereist en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn, die de verkoper hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, besluit de rechtbank over gezegde oplevering, wat de in gebreke gebleven mede-eigenaar betreft.

2. .... van de privatieve delen :

De eindoplevering der privatieve delen, voorwerp van huidige overeenkomst, zal ten vroegste gebeuren één jaar na de voorlopige oplevering der privatieven.

Zij zal tegensprekelijk geschieden tussen de verkoper, architect en koper. De eindoplevering van het appartement wordt slechts bewezen door een schriftelijke en tegensprekelijk opgemaakte akte.

De verkoper verzoekt de eindoplevering der privatieve delen bij middel van een ter post aangetekend schrijven, gericht aan de koper, waarbij deze uitgenodigd wordt aan dit verzoek gevolg te geven, binnen een termijn van vijftien dagen, volgend op het versturen van het verzoek.

De eventuele weigering van de koper tot de oplevering over te gaan, wordt, samen met de redenen, waarop zij steunt, bij een ter post aangetekend schrijven, ter kennis gebracht van de verkoper, binnen de vijftien dagen volgend op het versturen van het verzoek.

De eventuele weigering van de koper om de eindoplevering te aanvaarden wordt, samen met de redenen waarop zij steunt, bij een ter post aangetekend schrijven, ter kennis gebracht van de verkoper, binnen de acht dagen volgend op de datum van de eindoplevering.

Wanneer de met redenen omklede weigering om de eindoplevering van de privatieve delen te doen of deze te aanvaarden, betekend werd aan de verkoper, kan hij, hetzij de redenen der weigering aanvaarden en tot een nieuw verzoek tot oplevering overgaan, na de gevraagde herstellingswerken uitgevoerd te hebben, hetzij in der minne, of bij gebreke hiervan, gerechtelijk, de aanstelling van een deskundige verzoeken met opdracht vast te stellen of de redenen van weigering tot oplevering al dan niet bestaan en de eventuele kosten der herstellingswerken te ramen.

Indien de koper het geschreven verzoek van de verkoper, de oplevering binnen de hierboven bepaalde termijn van vijftien dagen te doen, zonder gevolg heeft gelaten, zal de verkoper hem bij gerechtsdeurwaardersexploot aanmanen en de koper zal vermoed worden de eindoplevering der privatieve delen aanvaard te hebben indien hij nalaat te verschijnen voor de oplevering, binnen de vijftien dagen volgend op de aanmaning.

Na de eindoplevering kan de aansprakelijkheid van de verkoper slechts nog in het gedrang komen uit hoofde van artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek op de tienjarige aansprakelijkheid.

ARTIKEL ZES : OVERDRACHT VAN DE EIGENDOM EN VAN DE RISICO'S.-

Door de huidige overeenkomst gaan de eventuele rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen, met betrekking tot het te bouwen of in opbouw of in afwerking zijnde appartement, dadelijk op de koper over.

De koper zal eigenaar worden van de te bouwen opstallen, naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst, en verwerkt. De risico's naar de bepalingen van de artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, gaan echter niet over vóór de voorlopige oplevering der werken.

ARTIKEL ZEVEN : AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER.-

De verkoper is hoofdelijk aansprakelijk met de architect en de aannemers voor de gebreken, waarvoor deze laatsten na de oplevering krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek instaan.

De waarborg waarvoor de verkoper krachtens vorig lid instaat geldt voor de opeenvolgende eigenaars van het appartement. De vordering mag evenwel slechts tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

ARTIKEL ACHT : UITVOERING OF AFSCHAFFING VAN DE WERKEN.-

Indien de koper aan de verkoper het gebruik van materialen van een bepaalde kwaliteit, oorsprong of type oplegt, en dit spijs geschreven en met redener omkleed voorbehoud van de verkoper, is deze laatste ontslagen van alle verantwoordelijkheid uit hoofde van onvolmaaktheden en gebreken, voortspruitend uit de keuze van gezegde werkwijze, op voorwaarde nochtans dat geen fout in de verwerking en gebruikwijze hem kan tegengesteld worden.

Mededeling door de koper omtrent de uitvoering der werken wordt slechts in acht genomen, indien zij schriftelijk aan de verkoper worden gericht.

De verkoper kan nochtans het bewijs van eventuele wijzigingen, door de koper bevolen, bewijzen door alle andere rechtsmiddelen.

De werken, bevolen door de koper, worden uitgevoerd door de verkoper of voor diens rekening en onder diens verantwoordelijkheid.

Indien de koper deze werken zelf uitvoert, of een derde belast met de uitvoering van het geheel of een deel der voorziene werken, of indien hij verzaakt aan een gehele of gedeeltelijke uitvoering van die werken, verbindt de koper zich de verkoper te vergoeden voor al diens uitgaven, algemene kosten en verloren winst, vastgesteld op vijftien ten honderd van het bedrag der werken, die de verkoper niet heeft uitgevoerd.

ARTIKEL NEGEN : NIET GESCHREVEN GEACHTE BEDINGEN.-

Elk beding, tegenstrijdig met de artikels 3 à 6, en 8 à 11 van de wet van 9 juli 1971, houdende de "Regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen", alsmede met de Koninklijke Besluiten genomen in uitvoering van artikel 8, alinea 2, van zelfde Wet, die in om het even welk dokument voorkomt, wordt geacht niet geschreven te zijn.

ARTIKEL TIEN : BEVOEGDHEID.-

Elk geschil, dat zou kunnen oprijzen naar aanleiding van de uitvoering of de uitlegging van onderhavige overeenkomst, behoort tot de uitdrukkelijke bevoegdheid van de Rechtbanken van KORTRIJK.

ARTIKEL ELF : VERBOD TOT VERVREEMDING EN HYPOTHEKEREN.-

De koper verbindt zich het aangekochte goéd niet te vervreemden vóór de volledige betaling van de koopsom geschied is.

Hij zal het niet met hypotheek kunnen bezwaren vóór de betaling zonder voorafgaandelijk akkoord van de verkóper.

Indien de koper een lening aangaat, moeten de ontleende sommen tot beloop van het schuldig gebleven saldo der aankoopsom, het voorwerp uitmaken van een onherroepelijke overdracht in voordeel van de verkoper en in dit geval verbindt de koper zich alle schikkingen te treffen, nodig op deze overdracht aan zijn schuldeiser tegenstelbaar te maken.

Alle kosten spruitend uit de niet-uitvoering van zijn verbintenissen, zijn ten laste van de koper.

Alle kosten die voortvloeien uit een overeenkomstelijke of ambtshalve genomen inschrijving, vallen uitsluitend ten laste van de koper.

Opgemaakt te Kortrijk, op 12 oktober 1987.